Gemeinde Kleinmachnow
FACHBEREICH BAUEN / WOHNEN
FACHDIENST STADTPLANUNG / BAUORDNUNG

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

KLM-BP-010 „Musikerviertel“

(Textbebauungsplan)

Entwurf vom 01.10.2026
(Stand: 20.10.2026)

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit ... 3
1.1 Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ... 3
1.2 Zulässigkeit von Einfriedungen ... 4
1.3 Zulässigkeit von Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge ... 4
2. Geltungsbereich ... 4
2.1 Denkmalschutz ... 5
2.2 Wasserschutzgebiet ... 5
3. Landes- und Regionalplanung ... 5
4. Inhalt und Begründung der Änderung ... 7
4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich ... 7
4.2 Zulässigkeit von Hauptanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen ... 8
4.3 Höhenbegrenzung im Vorgartenbereich ... 8
4.4 Zulässigkeit von Solaranlagen ... 9
4.5 Einfriedungen ... 9
4.6 Entfall der Textlichen Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... 10
5. Verfahren ... 10
5.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB ... 10
5.2 Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren ... 11
6. Rechtsgrundlagen ... 11
Anlage 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel" ... 12
Anlage 2: Textliche Festsetzungen Teil 1 des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ i. d. F. vom 30.04.2001 (ohne Teil 2) ... 13
Anlage 3: Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ i. d. F. vom 31.03.2011 ... 17
Anlage 4: Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen ... 18

Begründung

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel"** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat in ihrer Sitzung am 12.12.2024 (DS-Nr. 121/24) beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-010 „Musikerviertel", i. d. F. der 1. Änderung, textlich zu ändern.

Neben den im Folgenden dargestellten Änderungen bleiben alle nicht einbezogenen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-010, i. d. F. der 1. Änderung, unberührt und werden unverändert beibehalten.

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (Textbebauungsplan) erarbeitet und das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Punkt 5.1 „Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB“).

1.1 Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Mit Beschluss vom 04.06.2020 (DS-Nr. 065/20) formulierte die Gemeindevertretung Kleinmachnow als politisches Ziel die „Klimaneutrale Kommune bis 2035“ und ließ ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKK) erstellen, welches sowohl Ziele als auch Maßnahmen sowie ein Monitoring-Konzept beinhaltet. Als ein primäres Handlungsfeld wurde die Energieversorgung identifiziert. Fossile Energieträger zur Wärme- und Stromerzeugung sollen durch die Erschließung und Nutzung regenerativer Alternativen abgelöst werden.

Damit die Energiewende in Kleinmachnow erfolgreich, zügig und im Einklang mit anderen (öffentlichen) Belangen gelingt, sind die Bürgerinnen und Bürger gefordert, Maßnahmen zu ergreifen, um ihren Energiebedarf spürbar zu reduzieren bzw. diesen durch die Nutzung regenerativer Energieträger zu decken, z. B. durch die energetische Sanierung von Wohnhäusern und deren Ausstattung mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Umgebungswärme und dergleichen mehr.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die für die Nutzung regenerativer Energien passenden Rahmenbedingungen zu schaffen. Das ist insbesondere dort erforderlich, wo bauplanungsrechtliche Regelungen den Ausbau von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien gegenwärtig noch erschweren.

Daher fasste die Gemeindevertretung Kleinmachnow am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss (DS-Nr. 111/22) für den Bebauungsplan KLM-BP-100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien". Mit dem Verfahren sollten Festsetzungen, die sich auf die Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien auswirken, in diversen bestehenden Bebauungsplänen mit nur einem einzigen Planverfahren geändert und so vereinheitlicht werden. In Beratungen zum weiteren Ablauf dieses komplexen Verfahrens mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) wurde der Gemeinde empfohlen, aus Gründen der Rechtssicherheit die Änderungen der einbezogenen Bebauungspläne in Form jeweils separater Änderungsverfahren vorzunehmen. Diese könnten zur verwaltungstechnischen Vereinfachung des Gesamtvorhabens, zu Gruppen zusammengefasst werden, für welche dann gemeinsame Beschlüsse gefasst würden.

Dieses Vorgehen wurde von der Gemeindevertretung Kleinmachnow am 12.12.2024 (DS-Nr. 120/24) beschlossen. Die einzelnen Verfahren, die zunächst unter der Bezeichnung KLM-BP-100 „Zulässigkeit von An-

lagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ zusammengefasst werden sollten, werden seitdem unter der Bezeichnung „Projekt 100 „Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und von Einfriedungen““ weitergeführt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 ist Teil des „Projekts 100“ und gehört zur Gruppe 1 der in das Projekt einbezogenen Änderungsverfahren. Mit ihr sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie zur Dach- und Fassadengestaltung so geändert werden, dass die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien bauplanungsrechtlich zulässig wird und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleibt.

1.2 Zulässigkeit von Einfriedungen

Im Jahr 2015 nahm die Gemeindevertretung Kleinmachnow den Antrag zur „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ (DS-Nr. 001/15) an. Ziel des Antrages war es, die zulässigen Einfriedungshöhen in den Bebauungsplänen anzuheben, um viele unzulässig ausgeführte Einfriedungen im Gemeindegebiet zu legalisieren und außerdem dem privaten Bedürfnis nach höheren Einfriedungen entgegenzukommen. Vorgeschlagen wurde eine Einfriedungshöhe straßenseitig bis zur vorderen Baugrenze von bis zu 1,5 m und rückwärtig ab der vorderen Baugrenze von bis zu 2,0 m. Der Antrag wurde vor seiner Annahme dahingehend klargestellt, dass die Anhebung nur im Rahmen eines ohnehin beabsichtigten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens geprüft werden und nur dann erfolgen sollte, wenn sie im jeweiligen Bebauungsplan-Gebiet städtebaulich-gestalterisch tatsächlich vertretbar ist.

Da der Bebauungsplan KLM-BP-010, i. d. F. der 1. Änderung, für die o. a. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ohnehin geändert wird, wird in diesem Zusammenhang ebenfalls die Zulässigkeit von Einfriedungen und deren Höhen geprüft und neu gefasst.

Neben den im o. g. Antrag vorgeschlagenen Einfriedungshöhen sollen zur Vereinheitlichung der planungsrechtlichen Vorgaben im Gemeindegebiet Kleinmachnow ebenfalls Festsetzungen zur Ausführung der Einfriedungen getroffen werden. Ortsüblich und städtebaulich gewünscht sind dabei offene Einfriedungen (Zäune) oder Hecken. Straßenseitig sollen außerdem Sockelmauern und Pfeiler zulässig werden.

1.3 Zulässigkeit von Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

Im Zuge der für die Änderungsverfahren durchgeführten Bestandserfassung wurde vereinzelt Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (Ladesäulen) in Vorgärten festgestellt. Das Thema der Elektromobilität wird in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Daher sollen die Festsetzungen zur Anordnung von Nebenanlagen im Hinblick auf die vorgenannte Ladeinfrastruktur unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Belange im Zuge der Änderungsverfahren des Projekts 100 ebenfalls mit angepasst werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Kleinmachnow. Seine räumliche Ausdehnung wird markiert:

im Norden:	durch die nördlich angrenzende Stammbahntrasse,
im Osten:	durch den Kleinmachnower Waldfriedhof und das Areal der Steinweg-Schule,
im Süden:	durch den Bannwald,
im Westen:	durch die Flächen von Neubauernsiedlung und Wasserwerk sowie die sich anschließende Autobahntrasse der BAB 115.

Es umfasst eine Fläche von ca. 27,9 ha und ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen in der offenen Bauweise.
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ grenzt an die Gebiete der folgenden rechtswirksamen Bebauungspläne an:

im Norden: KLM-BP-048-d „Potsdamer Stammbahn, nördlich Musikerviertel“,
im Osten: KLM-BP-011 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ sowie Sommerfeld-Siedlung (Innenbereich, § 34 BauGB),
im Süden: KLM-BP-009-2 „Märkische Heide/Heidefeld“,
im Westen: Außenbereich (§ 35 BauGB).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes KLM-BP-010, i. d. F. der 1. Änderung und ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan.

2.1 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Gebiet des Geltungsbereiches sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Baudenkmale

Das Grundstück An der Stammbahn 163 wird auf der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Potsdam-Mittelmark mit der Bezeichnung „Wohnhaus Mulertt“ unter der ID-Nr. 09191080 als Baudenkmal aufgeführt.

2.2 Wasserschutzgebiet

Angrenzend an das Plangebiet liegen vier Brunnen des Wasserwerks Kleinmachnow, die der Trinkwassergewinnung dienen. Es handelt sich dabei um die westlich, in Höhe der Rudolf-Breitscheid-Straße gelegenen Brunnen 1 – 3 und südlich, in Höhe des Flurstückes 124 (Wald), um den Brunnen 4. Für die Brunnen 1 – 3 gilt eine Trinkwasserschutzzone II (TWSZ II), welche mit den Flurstücken 233/10 (Schubertweg 9) und Flurstück 18 (Schubertweg 12) der Flur 2, sowie mit dem Flurstück 11 (Rudolf-Breitscheid-Straße 74) der Flur 3, Teilflächen von drei Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes erfasst. Für den Brunnen 4 auf dem Flurstück 124, Flur 3 ist ebenfalls eine TWSZ II ausgewiesen, welche mit den Flurstücken 48 – 53, 55, 61, 63 – 68, 108, 116, 117, 126 und 127 (Beethovenweg 32 – 47) der Flur 3, Flächen von 17 Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes erfasst. Das gesamte übrige Plangebiet liegt in der TWSZ III.

3. Landes- und Regionalplanung

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Für diese Planung der Gemeinde Kleinmachnow ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), als Rechtsverordnung in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019 sowie
- dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming, mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Kleinmachnow kein Zentraler Ort. Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“. Die Festlegungskarten des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ weist Kleinmachnow zudem als „Grundfunktionalen Schwerpunkt“ aus.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt

für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPlG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

Die textlichen und zeichnerischen Festlegungen des Regionalplanentwurfs umfassen folgende Themenbereiche:

- Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- Vorbeugender Hochwasserschutz,
- Windenergienutzung,
- Oberflächennahe Rohstoffe,
- Landwirtschaftliche Bodennutzung und
- Freiraum.

Nach der Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung entsprechend der landesplanerischen Vorgabe. Darüber hinaus ist Kleinmachnow mit der Kennzeichnung „Grundfunktionale Schwerpunkte“ versehen, welches sich aus der nachrichtlichen Übernahme aus dem sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming ergibt. Als grundfunktionale Schwerpunkte werden funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden markiert, die der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels bieten.

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines der im Teilregionalplan festgesetzten Vorranggebiete Windenergienutzung.

Am 26. Juni 2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming weiterhin den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

Für die Bewertung der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1-2 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden;
- Grundsatz 5.1 LEP HR: Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 5.6 Abs. 1 Satz 1 LEP HR: Der Gestaltungsraum Siedlung ist Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnbauflächen;
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Freiraumerhalt;
- Grundsatz 8.1 Abs. 1 LEP HR: Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase; Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien.

Aus Sicht der Gemeinde stehen die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes den v. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

4. Inhalt und Begründung der Änderung

Nach Auswertung der für die Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Bestandsaufnahme stehen die nachfolgend dargelegten Festsetzungen dem baulichen Ist-Zustand auf den betroffenen Grundstücken weit überwiegend nicht entgegen. Zudem sind sie mit dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde nach einem grünen, offenen, möglichst unbebauten Vorgartenbereich sowie einer geordneten Entwicklung der gemeindlichen Dachlandschaft und des Orts- und Landschaftsbildes insgesamt vereinbar.

4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich

Vor dem Hintergrund des politischen Ziels der „Klimaneutralen Kommune bis 2035“, welches sich Kleinmachnow mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.06.2020 (DS-Nr. 065/20) gesetzt hat, stellt die Wärmepumpe nach gegenwärtigem Stand der Technik eines der bevorzugten Heizsysteme der Zukunft dar. Sie bietet eine klimafreundliche und erneuerbare Alternative zu fossil betriebenen Systemen, da sie zu einem Großteil frei verfügbare Umgebungswärme aus der Luft, dem Boden oder dem Grundwasser nutzt. Insbesondere für Kleinmachnow hat dieses Heizsystem zukünftig eine große Bedeutung, da andere klimafreundliche Alternativen, wie etwa die Fernwärme, aufgrund der gemeindlichen Siedlungsstruktur, die sich größtenteils aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt, kaum wirtschaftlich anwendbar sind.
Ein von vielen Grundstückseigentümern bevorzugter Aufstellort der Wärmepumpe, bzw. des zugehörigen Außengeräts, ist der Vorgartenbereich. Hier ist der Leitungsweg zur Heiztechnik im Haus – in der Regel im UG – kurz. Zudem erzeugen Wärmepumpen Betriebsgeräusche und stören daher auf der zur Straße orientierten Grundstücksseite weniger als auf der ruhigen, der Erholung dienenden Gartenseite, zu der oftmals auch die Schlafräume der Wohnhäuser ausgerichtet sind.

Gegenwärtig schließt der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-010, i. d. F. der 1. Änderung, jedoch Nebenanlagen (z. B. Wärmepumpen) im Vorgartenbereich weitgehend aus. Daher wird die Textliche Festsetzung (TF-)Nr. 19 wie folgt geändert:

> „Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 BbgBO sind in den Vorgärten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Müllboxen, Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen.
> Als Vorgarten in diesem Sinne gilt die Fläche zwischen der vorderen, an das öffentliche Straßenland grenzenden Flurstücksgrenze und der vorderen Baugrenze.“
>
> *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

Durch die offene Formulierung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ werden auch andere Technologien neben der o. a. Wärmepumpe erfasst. Dies ist ausdrücklich gewollt. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sollen so sowohl offen für alle existierenden technischen Optionen als auch für noch unbekannte technologische Entwicklungen sein und somit möglichst zukunftsfest ausgestaltet werden.

Mit der o. a. Änderung der Textlichen Festsetzung wird zudem Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge als Nebenanlagen im Vorgartenbereich zulässig. Im Zuge der für die Änderungsverfahren des Projekts 100 durchgeführten Bestandserfassung wurden vereinzelt E-Ladesäulen in Vorgärten festgestellt. Das Thema der Elektromobilität wird in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen und soll im Hinblick auf die „Klimaneutrale Kommune bis 2035“ (s. o.) planungsrechtlich unterstützt werden. Mit der hier vorgenommenen Änderung wird das E-Laden nahe der Straße um zusätzliche Optionen neben z. B. Wandladestationen am Wohnhaus (sog. „Wallboxen“) erweitert und somit erleichtert.

4.2 Zulässigkeit von Hauptanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen

Die eindeutige Einordnung der Wärmepumpe als Haupt- oder Nebenanlage ist in der Rechtsprechung derzeit noch offen. Nach gegenwärtigem Stand wird sie im Landkreis Potsdam-Mittelmark als Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO angesehen. Gleichzeitig spricht jedoch einiges dafür, dass sie aufgrund ihres funktionellen Zusammenhangs mit dem (Wohn-)Gebäude – nämlich der Versorgung mit Nutzwärme – regelmäßig nicht als Nebenanlage, sondern als Bestandteil der Hauptanlage einzustufen ist. Als solcher müsste sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (im sog. „Baufenster“) angeordnet werden. Eine Aufstellung im Vorgartenbereich, die – wie oben beschrieben – von vielen Grundstückseigentümern bevorzugt wird, wäre in diesem Fall unzulässig.

Daher wird die TF-Nr. 17.1 neu hinzugefügt:

> „Die Baugrenzen dürfen von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die der Hauptanlage zuzuordnen sind, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen um bis zu 3,0 m überschritten werden.“
>
> *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO)*

Der Wert von 3,0 m ist dabei entsprechend der Mindesttiefe von Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 BbgBO gewählt. Dies erlaubt es, entsprechende Anlagen bei festgesetzten Baugrenzen die diese Mindesttiefe abbilden (z. B. häufig seitliche Baugrenzen), auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu platzieren. So soll ein städtebaulich möglichst geordnetes Bild gewährleistet werden.

Durch die offene Formulierung „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ werden auch andere Technologien neben der o. a. Wärmepumpe erfasst. Dies ist ausdrücklich gewollt. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sollen so sowohl offen für alle existierenden technischen Optionen als auch für noch unbekannte technologische Entwicklungen sein und somit möglichst zukunftsfest ausgestaltet werden.

4.3 Höhenbegrenzung im Vorgartenbereich

Das städtebauliche Leitbild, den Vorgartenbereich als grüne, offene und möglichst unbebaute Zone entlang der öffentlichen Verkehrswege zu gestalten, soll auch bei der hier vorgenommenen Zulassung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge gesichert werden. Die Höhe entsprechender Anlagen wird daher begrenzt.

Dazu wird die TF-Nr. 28 neu hinzugefügt:

> „Innerhalb eines Abstands von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie dürfen Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen eine Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche, die von der Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten.
> Ab einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Baugrenze dürfen die in Satz 1 genannten Anlagen eine Höhe von 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche, die von der Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten.“
>
> *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

Die genannten Anlagen – unabhängig davon ob als Haupt- oder Nebenanlagen – dürfen somit im vordersten Bereich der Vorgärten nicht höher als die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen ausgeführt werden. Mit der daran anschließenden Heraufsetzung der Höhenbeschränkung auf 2,0 m bis zur vorderen Baugrenze wird ein Kompromiss zwischen der einerseits gewünschten untergeordneten städtebaulichen Wirkung der Anlagen und der möglichst freien Auswahl der Modelle durch die Grundstückseigentümer geschlossen. Für tiefer im Grundstück bzw. näher am Wohnhaus errichtete Anlagen können somit nahezu alle auf dem Markt verfügbaren und sinnvoll einsetzbaren Modelle gewählt werden. Gleiches gilt entsprechend auch für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (Ladesäulen etc.).

Darüber hinaus dient die festgesetzte Höhenbegrenzung im vordersten Grundstücksbereich auch der Verkehrssicherheit, insbesondere im Bereich von Straßeneinmündungen und -kreuzungen. Die reduzierte Höhe der genannten Anlagen im straßennahen Bereich stellt ungehinderte Sichtbeziehungen aller Verkehrsteilnehmer sicher.

Ab der vorderen Baugrenze werden keine weiteren Höhenbegrenzungen für die in Rede stehenden Anlagen festgesetzt, die über die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) hinausgehen.

4.4 Zulässigkeit von Solaranlagen

Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden soll klargestellt und gesichert werden. Zugleich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleistet bleiben.

Daher wird zum einen die TF-Nr. 29 bezgl. Fassaden neu hinzugefügt:

> „Solaranlagen an den Außenfassaden sind zulässig.
> Solaranlagen sind parallel zu den Außenfassaden anzuordnen. Zulässig sind nur in sich einfarbige Solaranlagen (z. B. so genannte Full-Black-Module). Glänzende Solaranlagen dürfen nicht verwendet werden. An den von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gleichzeitig sichtbaren Außenfassaden müssen alle Solaranlagen (Rahmen, Solarzellen, Rückwand) die gleiche Farbe aufweisen.“
>
> *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

Zum anderen wird die TF-Nr. 30 bezgl. Dächern neu hinzugefügt:

> „Solaranlagen sind sowohl auf der Dacheindeckung (Aufdach-Anlagen) als auch als Dacheindeckung selbst zulässig (Indach-Anlagen, z. B. Solarziegel).
> Solaranlagen auf geneigten Dachflächen sind parallel zur Dachneigung anzuordnen und haben einen Abstand zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen von mindestens 30 cm einzuhalten. Zulässig sind nur in sich einfarbige Solaranlagen (z. B. so genannte Full-Black-Module). Glänzende Solaranlagen dürfen nicht verwendet werden. Auf den von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gleichzeitig sichtbaren Dachflächen müssen alle Solaranlagen (Rahmen, Solarzellen, Rückwand) die gleiche Farbe aufweisen.“
>
> *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

Die gestalterischen Vorgaben beider Festsetzungen stellen eine geordnete Entwicklung der gemeindlichen Dachlandschaft bzw. des Ortsbildes insgesamt sicher. Insbesondere die vorgegebene in sich einheitliche Farbigkeit der Anlagen reduziert deren optische Strukturierung und lässt sie als ruhige, gleichmäßige Flächen erscheinen. In der visuellen Wahrnehmung treten die Anlagen somit dezent in den Hintergrund. Zudem bewirkt die leichte Einrückung der Anlagen von den umlaufenden Dachrändern (entspricht ca. der Breite einer Ziegelreihe), dass die ursprüngliche Materialität der Dächer (i. d. R. Ziegeleindeckung) sichtbar bleibt – das angestrebte Ortsbild wird so gewahrt.

4.5 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sind in Kleinmachnow in der Vergangenheit sehr unterschiedlich ausgestaltet worden. Mit den Bebauungsplan-Änderungen im Rahmen des Projekts 100 wird es möglich, diese Festsetzungen gemeindeweit stärker zu vereinheitlichen und somit zu vereinfachen. Beabsichtigt ist, die städtebaulichen Ziele im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beizubehalten und zugleich einen vertretbaren Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen und den Wünschen zahlreicher Grundstückseigentümer nach höheren Einfriedungen zu erreichen. Hierbei wird auch der von der Gemeindevertretung mehrheitlich gebilligte Antrag zur „Aufhebung von Höhenbegrenzungen bei Einfriedungen“ vom 19.02.2015 (DS-Nr. 001/15) aufgegriffen. Dem Antrag nach sollen Einfriedungen künftig straßenseitig bis zur vorderen Baugrenze eine Höhe von 1,50 m und rückwärtig ab der vorderen Baugrenze eine Höhe von 2,00 m haben.

Daher wird die TF-Nr. 31 neu hinzugefügt:

> „Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,5 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,0 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,4 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur bei straßenseitigen Einfriedungen.“
>
> *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

Neben der Regelung der Einfriedungshöhe treten gestalterische Vorgaben hinzu, die im Sinne der Vereinheitlichung entsprechend den bereits in Bebauungsplänen der Gemeinde bestehenden Festsetzungen gewählt wurden.

Überlegungen, auch geschlossene Einfriedungen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarzäune) zuzulassen, wurden aufgrund rechtlicher Bedenken fallen gelassen. Solarzäune (als Einfriedung vertikal angeordnete Solarmodule) können derzeit gestalterisch nur geschlossen ausgeführt werden und würden somit eine Vorbildwirkung entfalten, die in der Folge geschlossene Einfriedungen als Regelfall zulässig machen könnte. Da die Gemeinde jedoch schon seit Jahrzehnten das städtebaulich-gestalterische Leitbild offener Einfriedungen verfolgt, soll dieses keinesfalls gefährdet werden. Sollte die künftige technische Entwicklung auch offene Einfriedungen zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen, wären diese entsprechend der gewählten Ausgestaltung der Festsetzung ebenfalls zulässig.

4.6 Entfall der Textlichen Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Mai 2008 kam eine externe rechtliche Einschätzung zu dem Ergebnis, dass für die TF-Nr. 23 und TF-Nr. 24 zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von deren Rechtswidrigkeit auszugehen sei. Grund hierfür seien Abwägungsfehler bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans KLM-BP-010. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden die beiden seither nicht mehr angewendeten Textlichen Festsetzungen daher gestrichen.

5. Verfahren

5.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigten Änderungen nicht berührt werden, soll ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die 2. Änderung wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als Textbebauungsplan aufgestellt.

Durch die geplanten Änderungen wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon soll bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden.

5.2 Tabellarische Übersicht Bebauungsplan-Verfahren

1.	**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	__.__.____	(DS-Nr. ___/__)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	__.__.____	Nr. __/____
2.	**Landesplanerische Anfrage** (vgl. BbgLPlG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	__.__.____	
		Antwort vom	__.__.____	
3.	**Billigung des Entwurfes**	Beschluss vom	__.__.____	(DS-Nr. ___/__)
4.	**Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	__.__.____	Nr. __/____
		Aushang	__.__.____ – __.__.____	
	Auslegung (Zeitraum)		__.__.____ – __.__.____	
5.	**Förmliche Beteiligung der Behörden**	Schreiben vom	__.__.____	
6.	Abwägungsbeschluss	Beschluss vom	__.__.____	(DS-Nr. ___/__)
	Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom	__.__.____	
7.	Satzungsbeschluss	Beschluss vom	__.__.____	(DS-Nr. ___/__)
8.	**Inkrafttreten**			
	Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom	__.__.____	Nr. __/____

6. Rechtsgrundlagen

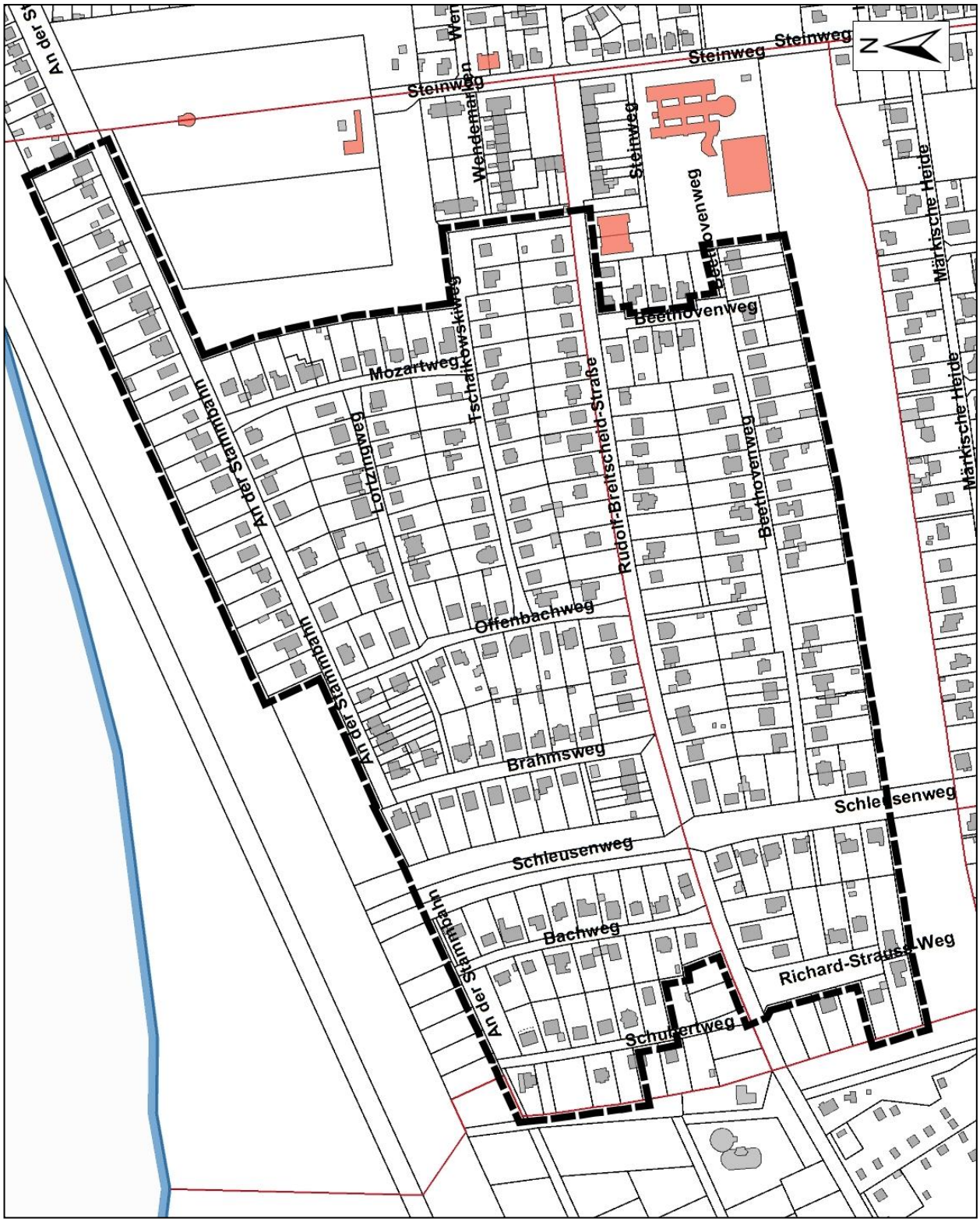
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

Anlage 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel"



Anlage 2: Textliche Festsetzungen Teil 1 des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ i. d. F. vom 30.04.2001 (ohne Teil 2)

II. Textliche Festsetzungen Teil 1

Die textlichen Festsetzungen bestehen aus Teil 1 und Teil 2 (Tabelle).

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

1. Diese Flurstücke (*siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 3*) werden als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

2. Diese Flurstücke (*siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 4*) werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 u. § 4 BauNVO)

Öffentliche Grünfläche

5. Ein Teil des Flurstückes 109 der Flur 3 (*s. Teil 2, Tabelle, Spalte 5*) wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Die öffentliche Grünfläche wird begrenzt durch die südliche Grenze des Grundstückes Beethovenweg Nr. 7 (Flurstück 41, Flur 3), die geradlinige Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstückes Beethovenweg Nr. 7 nach Süden bis zum Schnittpunkt mit der geradlinigen östlichen Verlängerung des Grundstückes Beethovenweg Nr. 21 (Flurstück 42, Flur 3), die vorgenannte Verlängerung nach Westen bis an das Grundstück Beethovenweg Nr. 21 heran sowie durch die östliche Grenze des Grundstückes Beethovenweg Nr. 21 bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Grundstückes Beethovenweg Nr. 7.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

6. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe (TH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 6*) und die festgesetzte Firsthöhe (FH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 7*) nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m über

Firsthöhe zulässig.
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (in Metern) beziehen sich auf die im Höhenplan festgesetzten Höhenpunkte. Der Höhenplan ist als Anlage 3 Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

7. Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Grundflächenzahl (GRZ; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 8*) festgesetzt. Beträgt die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1.000 m², darf eine Grundfläche je Hauptanlage von 200 m² nicht überschritten werden (GR; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 9*).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
8. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 8*) darf durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. § 20 BauNVO, § 2 Abs. 5 BbgBO)
10. Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Geschossflächenzahl (GFZ; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 10*) festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)

Anzahl der Wohnungen, Mindestgröße der Baugrundstücke

11. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen bauliche Anlagen mit jeweils höchstens zwei Wohnungen errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
12. Es sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke bestimmt (*siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 11*).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

13. Auf diesen Baugrundstücken („g"; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 12*) ist nur die geschlossene Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
14. Auf diesen Baugrundstücken („a"; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 12*) ist als abweichende Bauweise nur die halboffene Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)
15. Auf diesen Baugrundstücken („o"; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 12*) sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
Hiervon ausgenommen sind die Flurstücke 78/1 und 78/2 der Flur 3 (Beet-

hovenweg Nr. 12a und 12b). Auf diesen Baugrundstücken ist auch ein Doppelhaus zulässig. Das Doppelhaus ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

16. Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt
- durch eine vordere Baugrenze parallel zur Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland
sowie
- durch eine rückwärtige Baugrenze parallel zu derjenigen Flurstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland, dem das Grundstück zugeordnet ist
(*siehe Teil 2, Tabelle, Spalten 13, 14*).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

17. Von TF-Nr. 16. abweichend festgesetzt wird die überbaubare Grundstücksfläche
in der Flur 2 auf den Flurstücken 6 (Schubertweg Nr. 1), 23 (Schubertweg Nr. 2), 24 (Bachweg Nr. 1), 42 (Bachweg Nr. 2), 50 (Brahmsweg Nr. 15), 51 - 55 (Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 61, 63, 65, 67 und 69), 64 (Brahmsweg Nr. 2), 65/2, 66/2 und 67/2 (Brahmsweg Nr. 2 a), 72/1, 73/1 und 74/1 (Offenbachweg Nr. 1 a), 75 (Offenbachweg Nr. 1) und 112 (Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 49) sowie
in der Flur 3 auf den Flurstücken 6 und 7 (Richard-Strauss-Weg Nr. 10 und 11), 11 (Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 74), 21 (Schleusenweg Nr. 28), 28 und 29 (Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 50 u. 52), 50 und 51 (Beethovenweg Nr. 37 und 39) und 77, 78/1 und 78/2 (Beethovenweg Nr. 12a, 12b u. 14; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalten 13, 14*).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Stellplätze und Garagen, genehmigungsfreie Vorhaben

18. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Davon ausgenommen sind die Flurstücke 51 - 55 der Flur 2 (Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 61, 63, 65, 67 und 69), auf denen die Stellplätze im rückwärtigen Bereich, entlang dem Flurstück 219 der Flur 2 (öffentlicher Weg, westlich des Brahmsweges) anzuordnen sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und
§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

19. Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 67 BbgBO sind in den Vorgärten unzulässig.
Als Vorgarten in diesem Sinne gilt die Fläche zwischen der vorderen, an das öffentliche Straßenland grenzenden Flurstücksgrenze und der vorderen Baugrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und
§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Sonstige Festsetzungen

Dächer

20. Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit mindestens 25° Dachneigung. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Versiegelung, Niederschlagswasser

21. Befestigungen von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Zugängen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

22. Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

23. Auf den gekennzeichneten Baugrundstücken (*s. Teil 2, Tabelle, Spalte 15)* sind wie folgt Bäume und Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen:
Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, gemäß Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehende Bäume einzurechnen.
Auf 20 % der Fläche des Grundstückes sind Strauchpflanzungen anzulegen. Es ist mindestens 1 Strauch je 1,5 m² zu pflanzen.
Pflanzqualität: Bäume mindestens 12-14 cm Stammumfang, Sträucher mindestens zweimal verschult und 100-150 cm hoch. Ausgenommen hiervon ist Genista (Ginster) in Arten und Sorten, deren Pflanzgröße mindestens 40-60 cm betragen muß.
Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen. Obst- und Gemüsegärten sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

24. Auf den gekennzeichneten Baugrundstücken (*s. Teil 2, Tabelle, Spalte 15)* sind fensterlose Außenwände, die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und von Garagen als selbständigen Gebäuden, überdachte Stellplätze sowie 40 % der nach Norden und Osten ausgerichteten Fassaden mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste zu begrünen.
Kletterpflanzen müssen mindestens 60-100 cm hoch sein, ausgenommen hiervon ist Hedera (Efeu) in Arten und Sorten, deren Pflanzgröße mindestens 40-60 cm betragen muß. Es ist 1 Kletterpflanze je 2 lfd. m zu pflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Ableitung von Abwasser

25. Zur Ableitung von Abwasser sind als Übergangslösung bis zur Herstellung der öffentlichen Entwässerung nur abflußlose Sammelgruben zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Immissionsschutz

26. Auf den mit „BAB" gekennzeichneten Baugrundstücken (s. Teil 2, Tabelle, Spalte 15) haben die der westlich des Plangebietes verlaufenden BAB A 115 zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß nach DIN 4109 von 35 dB(A) aufzuweisen. Es können auch andere geeignete Maßnahmen oder Vorkehrungen mit gleicher Wirkung getroffen werden, zum Beispiel lärmschützende Grundriss- oder Fassadengestaltung. Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
Auf den mit „Bahn" gekennzeichneten Baugrundstücken (s. Teil 2, Tabelle, Spalte 15) sind den nördlich des Plangebietes liegenden Bahnflächen („Potsdamer Stammbahn") zugewandte Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gestaltungssatzung

27. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes tritt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen in der Gemeinde Kleinmachnow (Gestaltungssatzung) in der Fassung der Bekanntmachungen vom Juli 1993 (Amtsblatt 07/1993) und Februar 1994 (Amtsblatt 02/1994) außer Kraft.

Anlage 3: Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel" i. d. F. vom 31.03.2011

II. Textliche Festsetzungen Teil 1
– Änderungen bzw. Ergänzungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben –

1) Folgende textliche Festsetzung Nr. 1 a wird neu eingefügt:

Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet
1 a) Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbstständige bauliche Anlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen. (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 BauNVO)

2) Textliche Festsetzung Nr. 6 wird wie folgt neu gefasst:

Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen
6. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe (TH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 6*) und die festgesetzte Firsthöhe (FH; *siehe Teil 2, Tabelle, Spalte 7*) nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe zulässig.
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (in Metern) beziehen sich **auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Anlage 4: Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen (Änderungen sind in roter Farbe sowie ~~durchgestrichen~~ bzw. unterstrichen dargestellt)	
Bebauungsplan KLM-BP-010 „Musikerviertel“ i. d. F. der 1. Änderung (Stand 31.03.2011 [Inkraftsetzung der 1. Änderung])	**2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 „Musikerviertel“** (Entwurf vom 01.10.2026 | Stand: 20.10.2026)
II. Textliche Festsetzungen Teil 1	
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
[Im Bebauungsplan KLM-BP-010 i. d. F. der 1. Änderung nicht festgesetzt]	17.1 Die Baugrenzen dürfen von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die der Hauptanlage zuzuordnen sind, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO)*
19. Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 67 BbgBO sind in den Vorgärten unzulässig. Als Vorgarten in diesem Sinne gilt die Fläche zwischen der vorderen, an das öffentliche Straßenland grenzenden Flurstücksgrenze und der vorderen Baugrenze. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)*	19. Genehmigungsfreie Vorhaben nach § ~~67~~ 61 BbgBO sind in den Vorgärten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Müllboxen, Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen. Als Vorgarten in diesem Sinne gilt die Fläche zwischen der vorderen, an das öffentliche Straßenland grenzenden Flurstücksgrenze und der vorderen Baugrenze. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § ~~89~~ 87 Abs. 1 Nr. 4 1 und Abs. ~~10~~ 9 Nr. 1 BbgBO)*
Sonstige Festsetzungen	
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	*[Entfallen]*
23. Auf den gekennzeichneten Baugrundstücken (*s. Teil 2, Tabelle, Spalte 15*) sind wie folgt Bäume und Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen: Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Pflanzenliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene, gemäß Gehölzschutzsatzung unter Schutz stehende Bäume einzurechnen. Auf 20 % der Fläche des Grundstückes sind Strauchpflanzungen anzulegen. Es ist mindestens 1 Strauch je 1,5 m² zu pflanzen.	*[Entfallen]*

	Pflanzqualität: Bäume mindestens 12-14 cm Stammumfang, Sträucher mindestens zweimal verschult und 100-150 cm hoch. Ausgenommen hiervon ist Genista (Ginster) in Arten und Sorten, deren Pflanzgröße mindestens 40-60 cm betragen muß. Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen. Obst- und Gemüsegärten sind zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)*	
24.	Auf den gekennzeichneten Baugrundstücken (*s. Teil 2, Tabelle, Spalte 15*) sind fensterlose Außenwände, die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und von Garagen als selbständigen Gebäuden, überdachte Stellplätze sowie 40 % der nach Norden und Osten ausgerichteten Fassaden mit Kletterpflanzen der Pflanzenliste zu begrünen. Kletterpflanzen müssen mindestens 60-100 cm hoch sein, ausgenommen hiervon ist Hedera (Efeu) in Arten und Sorten, deren Pflanzgröße mindestens 40-60 cm betragen muß. Es ist 1 Kletterpflanze je 2 lfd. m zu pflanzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)*	*[Entfallen]*
		Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge
[Im Bebauungsplan KLM-BP-010 i. d. F. der 1. Änderung nicht festgesetzt]		28. Innerhalb eines Abstands von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie dürfen Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen eine Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche, die von der Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten. Ab einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Baugrenze dürfen die in Satz 1 genannten Anlagen eine Höhe von 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche, die von der Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

[Im Bebauungsplan KLM-BP-010 i. d. F. der 1. Änderung nicht festgesetzt]	29. Solaranlagen an den Außenfassaden sind zulässig. Solaranlagen sind parallel zu den Außenfassaden anzuordnen. Zulässig sind nur in sich einfarbige Solaranlagen (z. B. so genannte Full-Black-Module). Glänzende Solaranlagen dürfen nicht verwendet werden. An den von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gleichzeitig sichtbaren Außenfassaden müssen alle Solaranlagen (Rahmen, Solarzellen, Rückwand) die gleiche Farbe aufweisen. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*
[Im Bebauungsplan KLM-BP-010 i. d. F. der 1. Änderung nicht festgesetzt]	30. Solaranlagen sind sowohl auf der Dacheindeckung (Aufdach-Anlagen) als auch als Dacheindeckung selbst zulässig (In-dach-Anlagen, z. B. Solarziegel). Solaranlagen auf geneigten Dachflächen sind parallel zur Dachneigung anzuordnen und haben einen Abstand zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen von mindestens 30 cm einzuhalten. Zulässig sind nur in sich einfarbige Solaranlagen (z. B. so genannte Full-Black-Module). Glänzende Solaranlagen dürfen nicht verwendet werden. Auf den von unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gleichzeitig sichtbaren Dachflächen müssen alle Solaranlagen (Rahmen, Solarzellen, Rückwand) die gleiche Farbe aufweisen. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*
	Einfriedungen
[Im Bebauungsplan KLM-BP-010 i. d. F. der 1. Änderung nicht festgesetzt]	31. Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,5 m und im hinteren Grundstücksbereich sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 2,0 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,4 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk, jedoch nur bei straßenseitigen Einfriedungen. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*